

**ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ NGUYỄN LƯƠNG BẰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 1304/UBND-KT

Xã Nguyễn Lương Bằng, ngày 26 tháng 5 năm 2026

V/v chấp thuận Điều chỉnh Quy hoạch
Tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn
Hòa Loan, tỷ lệ 1/500

Kính gửi: Văn phòng HĐND và UBND xã Nguyễn Lương Bằng

Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng nhận được Tờ trình số 16/TTr-VP ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Văn phòng HĐND và UBND xã về việc đề nghị chấp thuận Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500.

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16 tháng 6 năm 2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26 tháng 11 năm 2024;
Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11 tháng 12 năm 2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12 tháng 6 năm 2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22 tháng 01 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01 tháng 7 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09 tháng 12 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 162/QĐ-UBND ngày 17 tháng 9 năm 2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng Quy định một số nội dung về quy hoạch đô thị và nông thôn; tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Công văn số 4474/SXD-QHKT ngày 07 tháng 7 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc hướng dẫn một số nội dung trong công tác quản lý nhà nước về quy hoạch đô thị và nông thôn trên địa bàn thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 15 tháng 5 năm 2025 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Nhân Quyền, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 1102/QĐ-UBND ngày 19 tháng 4 năm 2019 của UBND huyện Bình Giang về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, xã Nhân Quyền;

Căn cứ Công văn số 1804/PC07-Đ2 ngày 20 tháng 5 năm 2026 của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến về PCCC đối với đồ án Điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 xây dựng Điểm dân cư mới thôn Hòa Loan;

Căn cứ Công văn số 5327/SXD-QHKT ngày 21 tháng 5 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc tham gia ý kiến Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, xã Nhân Quyền, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương (nay thuộc xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng);

Căn cứ Công văn số 2925/BQL-QHXD ngày 25 tháng 5 năm 2026 của Ban Quản lý Khu kinh tế Hải Phòng về việc tham gia ý kiến hồ sơ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500;

Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng chấp thuận Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500, với các nội dung như sau:

I. HỒ SƠ

- Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500.

- Địa điểm: Xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch và trình chấp thuận: Văn phòng HĐND và UBND xã Nguyễn Lương Bằng.

- Đơn vị kiểm tra: Phòng Kinh tế xã Nguyễn Lương Bằng.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Minh Hải HD.

- Hồ sơ gồm: Bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng và các văn bản pháp lý kèm theo.

II. NỘI DUNG

1. Vị trí, quy mô quy hoạch

1.1. Phạm vi, ranh giới: Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc thôn Hòa Loan, xã Nguyễn Lương Bằng, thành phố Hải Phòng (*trước đây thuộc thôn Hòa Loan, xã Nhân Quyền, huyện Bình Giang, tỉnh Hải Dương*). Ranh giới khu đất lập điều chỉnh quy hoạch tiếp giáp các mặt như sau:

- Phía Bắc: Giáp nương, đất canh tác và đất chuyển đổi;

- Phía Nam: Giáp đường tỉnh 392;
- Phía Đông: Giáp sông Hòa Loan;
- Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện có.

1.2. Quy mô lập điều chỉnh quy hoạch:

Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch là 22.029,0m². Trong đó đất thực hiện dự án là 20.150,0m², đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch là 1.879,0m².

2. Mục tiêu, nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch

a) Mục tiêu

- Điều chỉnh, bổ sung một số chỉ tiêu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Làm cơ sở pháp lý để triển khai công tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật điểm dân cư; đảm bảo hiệu quả trong khai thác và sử dụng quỹ đất.
- Làm cơ sở pháp lý để các cơ quan chức năng và chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch, kiểm soát kiến trúc, cảnh quan, mật độ xây dựng và các chỉ tiêu kỹ thuật trong phạm vi dự án.

b) Nhiệm vụ

- Xác định ranh giới, quy mô khu đất điều chỉnh quy hoạch;
- Đánh giá hiện trạng khu đất điều chỉnh quy hoạch;
- Quy hoạch sử dụng đất và xác định các khu chức năng;
- Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan khu đất;
- Quy hoạch mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật.

3. Chức năng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Khu vực điều chỉnh quy hoạch là điểm dân cư mới, có cơ cấu sử dụng đất bao gồm: Đất dân cư quy hoạch; đất bãi đỗ xe; đất cây xanh; đất hạ tầng kỹ thuật; đất hành lang sông; đất giao thông nội bộ và đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch nhằm tổ chức không gian, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ. Mục tiêu chính là bố trí đất ở, công trình công cộng, hạ tầng, phục vụ nhu cầu nhà ở, cải thiện môi trường sống, phát triển dân cư bền vững và đảm bảo kết nối.

4. Các chỉ tiêu dự báo phát triển và các chỉ tiêu quy hoạch

Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch và chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN01:2021/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn liên quan.

5. Nội dung điều chỉnh quy hoạch

5.1. Quy hoạch sử dụng đất

Tiếp tục triển khai thực hiện theo đồ án đã được phê duyệt; đồng thời điều chỉnh, bổ sung các nội dung quy hoạch đảm bảo phù hợp với nhu cầu thực tế và

các quy định hiện hành (*chi tiết trong Hồ sơ điều chỉnh quy hoạch*)

Bảng điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	QH đã phê duyệt		QH điều chỉnh		Tăng (+), Giảm (-) (m ²)
		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất thực hiện dự án	20.150	100	20.150	100	0
1	Đất dân cư chia lô	9.775,0	48,51	7.592,2	37,68	-2.182,8
2	Đất bãi đỗ xe			624,6	3,1	+624,6
3	Đất cây xanh	1.301,0	6,46	1.810,9	8,99	+509,9
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	295,0	1,46	1.430,5	7,1	+1.135,5
5	Đất hành lang sông	2.106,0	10,45	1.424	7,06	-682,0
6	Đất giao thông nội bộ	6.673,0	33,12	7.267,8	36,07	+594,8
II	Đất nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch			1.879		+1.879
	Tổng diện tích	20.150		22.029		+1.879

5.2. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan

- Toàn bộ điểm dân cư được điều chỉnh quy hoạch đồng bộ, hoàn chỉnh; kết nối giao thông đối ngoại với Đường tỉnh 392 tại 02 vị trí.

- Khu vực phía trong điểm dân cư tổ chức các dãy nhà ở liền kề, tầng cao xây dựng từ 03 đến 05 tầng, đảm bảo mật độ xây dựng và không gian cảnh quan khu vực.

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch bao gồm 82 lô đất ở, diện tích phân lô từ 90,0m² đến 154,8m².

5.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

5.3.1. San nền

Giữ nguyên theo đồ án quy hoạch đã được phê duyệt.

5.3.2. Giao thông

a) *Giao thông đối ngoại:*

Khu vực quy hoạch tiếp cận và kết nối với đường tỉnh 392 (mặt cắt 1-1).

b) *Giao thông nội bộ:*

Cao độ thiết kế tim đường trong khu vực quy hoạch là +3,15.

Hệ thống giao thông nội bộ điều chỉnh so với quy hoạch được duyệt, cụ thể:

- Tuyến đường theo mặt cắt (2-2): Quy mô chiều rộng 14,5m; trong đó: Mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng 3,5m (*quy hoạch đã duyệt: quy mô chiều rộng 12,5m; trong đó: Mặt đường rộng 5,5m; vỉa hè hai bên rộng*

3,0m và 4,0m).

- Tuyến đường theo mặt cắt (2*-2*): Quy mô chiều rộng 14,5m; trong đó: Mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng 3,5m (*quy hoạch đã duyệt: Quy mô chiều rộng 11,5m; trong đó: Mặt đường rộng 5,5m; vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng 3,0m*).

- Tuyến đường theo mặt cắt (3-3): Quy mô chiều rộng 14,0m; trong đó: Mặt đường rộng 7,5m, vỉa hè 02 bên rộng 3,0m và 3,5m (*quy hoạch đã duyệt: Quy mô chiều rộng 17,5m; trong đó: Mặt đường rộng 7,5m; vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng 5,0m*).

- Tuyến đường theo mặt cắt (4-4): Quy mô chiều rộng 12,0m; trong đó: Mặt đường rộng 5,5m, vỉa hè 02 bên rộng 3,0m và 3,5m (*quy hoạch đã duyệt: Quy mô chiều rộng 11,5m; trong đó: Mặt đường rộng 5,5m; vỉa hè 02 bên mỗi bên rộng là 3,0m*).

c) *Bãi đỗ xe*: Bố trí 01 bãi đỗ xe trong khu vực dân cư với diện tích 624,6m².

5.3.3. Cấp nước

- Nguồn cấp nước cho dự án lấy từ hệ thống cấp nước chung của khu vực chạy dọc theo đường tỉnh 392.

- Sử dụng hệ thống đường ống HDPE D110 làm tuyến ống cấp nước chính dẫn vào khu vực dự án, đảm bảo lưu lượng và áp lực cấp nước cho toàn bộ nhu cầu dùng nước bên trong dự án và cung cấp nước cho bể ngầm PCCC. Hệ thống đường ống này vừa thực hiện nhiệm vụ cấp nước PCCC, vừa làm trục chính phân phối. Từ trục chính HDPE D110, phân nhánh thành các tuyến ống dịch vụ HDPE D50 để tổ chức cấp nước sinh hoạt đến từng hộ dân và các phân khu chức năng.

- Tổ chức lắp đặt các trụ cứu hỏa trên các trục đường chính, gần ngã ba, ngã tư thuận lợi cho công tác chữa cháy. Các họng cứu hỏa được đấu nối vào mạng cấp nước phân phối có đường kính D110 lắp đặt ở những vị trí thuận lợi cho công tác PCCC.

5.3.4. Cấp điện

- Nguồn điện được đấu nối từ đường dây trung áp 35kV hiện có gần khu vực dự án, dẫn vào trạm biến áp xây dựng mới để phục vụ khu vực quy hoạch.

- Sử dụng hệ thống cáp ngầm, đi dọc theo lối kỹ thuật phía sau các lô đất để cấp điện sinh hoạt cho các hộ dân.

- Sử dụng hệ thống cáp ngầm, đi dọc dưới vỉa hè phía trước các lô đất để cấp nguồn cho hệ thống đèn chiếu sáng đường phố.

5.3.4. Thông tin liên lạc

- Nguồn cấp thông tin liên lạc của dự án được đấu nối với tuyến cáp thông tin của khu vực trên đường tỉnh 392.

- Hệ thống mạng cáp thông tin trong phạm vi dự án được thiết kế đi ngầm, luôn trong ống viễn thông chuyên dụng, bố trí dưới vỉa hè và phân đất hạ tầng

kỹ thuật phía sau các lô đất, phù hợp với quy hoạch hạ tầng kỹ thuật, đồng thời đảm bảo an toàn, mỹ quan và thuận tiện cho công tác quản lý, vận hành, bảo trì.

- Các tủ phân phối đặt ở các vị trí trung tâm khu vực, đảm bảo tối ưu về mặt kinh tế - kỹ thuật.

3.3.6. Thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa của dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải, bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện hạ tầng kỹ thuật khu vực.

- Mạng lưới thoát nước được nghiên cứu, bố trí hợp lý nhằm tối ưu hóa chiều dài tuyến cống, bảo đảm thoát nước tự chảy; khoảng cách từ đầu tuyến cống đến cửa xả được lựa chọn ngắn nhất có thể, góp phần hạn chế chiều sâu chôn cống và nâng cao hiệu quả đầu tư xây dựng.

- Hệ thống thu nước mưa sử dụng đường ống BTCT đường kính D400, D600 và D800. Nước mưa được thu gom tại các vị trí miệng thu của hố ga sau đó dẫn qua hệ thống cống tròn chôn ngầm dưới lòng đường và vỉa hè để thoát ra vị trí cửa xả. Toàn bộ khu vực chia thành 02 lưu vực thoát ra sông Hòa Loan tại 02 vị trí cửa xả.

3.3.7. Thoát nước thải và thu gom chất thải rắn

a) Hệ thống nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải của dự án được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, bảo đảm phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành và điều kiện hạ tầng kỹ thuật khu vực;

- Hệ thống thoát nước thải sử dụng đường ống nhựa HDPE D315 và D400 thu gom nước thải từ các hộ dân để vận chuyển về bể XLNT của dự án. Nước thải sau khi được xử lý đạt tiêu chuẩn tại bể XLNT sẽ được thoát ra sông Hoà Loan.

b) Thu gom chất thải rắn:

- Bố trí xe thu gom chạy theo lịch trình đã định, dừng lại tại ngã ba, ngã tư, các hộ gia đình ở các khu vực xung quanh mang CTR đến đổ vào xe, sau đó xe cơ giới đến thu gom và vận chuyển đi vào giờ cố định.

- Đối với khu công cộng và dọc theo các đường nội bộ sẽ được trang bị 02 thùng chứa CTR có nắp đậy, 1 thùng CTR vô cơ, 1 thùng CTR hữu cơ hoặc thùng chứa có 2 ngăn phân loại với khoảng cách 60-80m/ thùng. Loại CTR này được thu gom hằng ngày thông qua hợp đồng với công ty môi trường đô thị.

4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch

Nội dung chi tiết tại Quy định quản lý xây dựng theo đồ án Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng Diêm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500.

(Chi tiết tại hồ sơ Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng kèm theo)

5. Tổ chức thực hiện

Văn phòng HĐND và UBND xã phối hợp với Phòng Kinh tế xã và các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đề án Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng được chấp thuận đảm bảo đúng thời gian theo quy định; quản lý và thực hiện quy hoạch theo quy định hiện hành.

Ủy ban nhân dân xã Nguyễn Lương Bằng chấp thuận Điều chỉnh Quy hoạch Tổng mặt bằng Điểm dân cư mới thôn Hòa Loan, tỷ lệ 1/500 để Văn phòng HĐND và UBND xã triển khai thực hiện các bước tiếp theo, theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND xã;
- Các cơ quan, đơn vị liên quan;
- Lưu: VT, KT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Bùi Trọng Thước